

**PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIFIKAT PENGANTI HAK
MILIK ATAS TANAH KARENA HILANG OLEH KANTOR
PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum dan Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh :

NURDJANI

C.100.050.066

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2010**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia dalam usaha memenuhi kebutuhan dan kepentingannya selalu berinteraksi dengan atau melakukan kontak langsung dengan manusia yang lainnya, sebagai makhluk sosial sudah menjadi sifat dasar pembawaannya bahwa manusia selalu saling membutuhkan.

Dalam Cakupan interaksi yang lebih besar, maksudnya dalam interaksi di tengah-tengah masyarakat, manusia juga melakukan kontak satu sama lain, di mana hubungan itu kadangkalah menjadi hubungan yang menyenangkan atau malah menimbulkan pertentangan (*conflict of human interest*) mengingat akan banyaknya kepentingan, tidak mustahil jika terjadi konflik atau bentrokan antara sesama manusia karena kepentingannya bertentangan. konflik kepentingan itu terjadi apabila dalam melaksanakan atau mengejar kepentingannya itu seseorang merugikan orang lain. dalam kehidupan bersama atau masyarakat, konflik itu tidak dapat di hindarkan.¹

Apabila melihat pada konsep yang lebih kompleks dari suatu Negara yang terbentuknya dari adanya suatu wilayah tertentu dan suatu kedaulatan pemerintah yang sah, demikian juga dengan adanya masyarakat yang mendiami wilayah tertentu itu, serta tunduk pada pemerintah yang sah

¹ Sudikno Mortokosumo, 1999, Mengenai Hukum Suatu Pengantar, Liberty, yogya, hal.3

tersebut, juga tidak bisa terlepas dari suatu konflik atau sengketa kepentingan yang ada, baik konflik dengan pemerintah maupun yang sering terjadi adalah antara masyarakat dengan masyarakat, salah satu isu yang sangat marak beredar di tengah masyarakat adalah mengenai tanah karena sangat erat berkaitan dengan letak geografis suatu Negara dan latar belakang mata pencaharian masyarakatnya, terutama Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang terletak di wilayah dengan iklim tropis, oleh karena itu diperlukan peran langsung dari Negara (pemerintah) untuk dapat mengatur serta melindungi kepentingan dari masyarakat tersebut guna mengatasi setiap permasalahan yang terjadi di tengah-tengah masyarakat (rakyatnya).

Negara Indonesia adalah Negara yang sebagian besar kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim yang bercorak tropis, seiring dengan proses pembangunan yang semakin pesat dewasa ini, tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidupnya. Namun dalam hubungan tersebut kerap kali juga menimbulkan masalah yaitu gesekan-gesekan kepentingan antara perorangan ataupun antar kelompok masyarakat. Permasalahan ini tidak terlepas dari jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan yang begitu pesatnya di Indonesia, sedangkan luas tanah tidak berubah (tetap). Oleh karena itu diperlukan suatu langkah-langkah penyelesaian yang konkrit untuk

nmencegah semakin berkembangnya konflik maupun sengketa tanah yang timbul di tengah-tengah masyarakat, dengan cara memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah, terutama hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat dan biasanya dipergunakan sabagai tempat tinggal maupun untuk di manfaatkan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sumber mata pencaharian.

Tanah dengan dimensi yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang timbul dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, politik, hukum, atau bidang-bidang lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia.² Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.³ Langkah konkrit pun telah di upayakan pemerintah untuk menjawab permasalahan yang berdimensi kompleks tersebut dengan mengeluarkan peraturan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar okok-pokok Agraria (UUPA).terutama dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah di tagaskan bahwa”untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftararn tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang di atur dengan

² Hasan Basri Nata Menggala Dan Sagita 2005,pembatalan hak dan kebatalan hak atas Tanah,Tugu Jogja Pustaka,Yogya

³ John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Jakarta, Sinar Grafika, 1998, hal. 5.

peraturan pemerintah”. Kemudian mengenai pendaftaran tanah tersebut telah di atur juga melalui Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 yang kemudian di sempurnakan dengan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.⁴

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.⁵ Pengertian sertifikat tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum.⁶ Apalagi menurut pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa “Sertifikat hanya boleh di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang di kuasakan olehnya”. Sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertifikat hak atas tanah

⁴ PP No.24 Tahun 1997

⁵ Maria S.W. Sumardjono,2005.Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi,Penerbit Buku Kompas,Jakarta,hal.20

⁶ Ibid

adalah merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah sebagaimana di sebutkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti yang lain.⁷ dalam PP No.24 Tahun 1997 dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa untuk meminimalisir terjadinya persoalan atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat, perlu diadakan pendaftaran hak atas tanah hal ini sebagaimana telah diatur dalam pasal 3 PP No.24 tahun 1997.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah serta pengetahuan masyarakat yang semakin luas, maka di tuntut kesadaran yang lebih tinggi (dengan inisiatif diri sendiri warga masyarakat) untuk melaksanakan atau melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang sering disebut dengan sertifikat.

Mengingat arti penting dari suatu sertifikat hak atas tanah, penting sekali untuk selalu merawat dan menjaga keberadaannya dari tempat yang aman agar jangan sampai hilang.⁸ namun pada kenyataannya masih saja terjadi kasus-kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari tangan pemiliknya, hilangnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti bagi pemilik tanah tersebut, harusnya di sikapi dengan cermat oleh kantor pertanahan di mana obyek tanah tersebut terdaftar melalui adanya laporan kehilangan dari

⁷ Ibid

⁸ Herman Hermit, 2004, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Mandar Maju, Bandung, Hal. 17

pemilik tanah tersebut.yang bersangkutan guna menghindari pihak – pihak yang tidak bertanggung jawab yang dapat memanfaatkan situasi ini.

Dalam PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 57 dan pasal 59 telah di atur tentang ketentuan penerbitan sertifikat pengganti karena alasan hilang, yang kemudian lebih lanjut di atur peraturan pelaksanaannya peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional No.3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kantor pertanahan di kota surakarta, sebagaimana kewenangannya telah di atur dalam peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional No.3 tahun 1999 tentang pelimpahan wewenang pemberian dan pembatalan keputusan pemerintah berdasarkan hak atas tanah Negara, juga telah beberapa kali menerima laporan kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah.terhadap adanya kasus kehilangan sertifikat hak atas tanah ini, maka kantor pertanahan kota surakarta secara teknis pelaksanaan berwenang mengambil kebijakan untuk pengganti hak milik atas tanah hilang tersebut.

Dari uraian diatas dan berbagai macam alasan yang penulis uraian secara panjang lebar, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum dengan judul “Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Karena Hilang (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)”.

B. Perumusan masalah

Perumusan masalah memang merupakan salah satu bagian yang sangat penting didalam penelitian,sebab dengan adanya rumusan masalah akan memudahkan peneliti untuk melakukan pembahasan searah dengan tujuan yang diterapkan,maka perumusan masalah dalam penelitian ini,yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah.karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Tujuan obyektif
 - a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penerbitan sertifikat penggganti hak milik atas tanah karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

- b. Untuk mengetahui apakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk mengetahui dan memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi sebagai syarat untuk memperoleh gelar keserjanaan pada fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- b. Untuk menambah pengetahuan mengenai hukum agraria khususnya yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan akan bermanfaat bagi penulis tetapi di harapkan juga dapat bermanfaat bagi pihak-pihak lain dan memberikan manfaat positif.manfaatnya antara lain yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat menambah khasanah dalam ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya dalam bidang hukum.

- b. Dapat memberikan gambaran tentang pelaksanaan mengenai penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang oleh Kantor Pertanahan kota surakarta.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan informasi yang jelas kepada pembaca skripsi ini dan masyarakat pada umumnya tentang pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang oleh Kantor Pertanahan kota surakarta.
- b. Untuk mengembangkan pola pikir dan mengetahui pengetahuan penulis untuk menerapkan ilmu yang diperoleh.

E. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian guna menemukan dan mengembangkan kejelasan dari sebuah pengetahuan maka diperlukan metode penelitian. Karena dengan menggunakan metode penelitian akan memberikan kemudahan dalam mencapai tujuan dari penelitian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, menurut Ronny Hanitijo Soemitro, metode pendekatan sosiologis adalah pendekatan yang bertujuan memaparkan sesuatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan azas-azas hukum, kaedah-

kaedah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.⁹

2. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka teori-teori baru.¹⁰

Yang pada dasarnya jenis penelitian ini bertujuan agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan lengkap dengan jalan mengumpulkan, menyusun, mengklarifikasi dan menganalisa data yang diperoleh guna memecahkan masalah yang dihadapi dalam hal ini khususnya mengenai proses pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang di kota surakarta

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan kota Surakarta.

⁹ Ronny Hanitjo Sumitro, Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Jakarta, 1998, hal 97

¹⁰ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI-Press, 1993, Hal 10

4. Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu :

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang berupa keterangan yang berasal dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti, yaitu berupa data yang diperoleh di Kantor Pertanahan kota Surakarta.

b. Data Sekunder

Data Sekunder berupa bahan-bahan pustaka yang terdiri dari :

1) Bahan hukum Primer yang meliputi :

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian
- d) Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah.

e) Peraturan Perundang-undangan lainnya, khususnya yang terkait dengan pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang.

2) Bahan hukum sekunder yang meliputi :

Literatur-literatur yang berkaitan dengan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, karya ilmiah, majalah, koran maupun internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang akurat dan obyektif penelitian ini menggunakan cara sebagai berikut :

➤ Studi kepustakaan

Adalah metode untuk mengumpulkan data berdasarkan sumber catatan yang ada, dilakukan dengan cara mencari, membaca, mempelajari dan memahami data-data sekunder yang berhubungan dengan hukum sesuai dengan pengumpulan data dengan jalan mengutip bahan-bahan pustaka berupa buku-buku, majalah, literature, dokumen, peraturan yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

Dari segi kepustakaan ini akan diperoleh manfaat berupa :

a) Diperoleh konsep-konsep dan teori-teori yang bersifat umum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

- b) Melalui prosedur logika deduktif akan dapat ditarik kesimpulan spesifik yang mengarah pada penyusunan jadwal sementara terhadap masalah penelitiannya.
- c) Akan diperoleh informasi empirik yang spesifik yang berkaitan dengan masalahnya.
- d) Melalui logika induktif akan diperoleh kesimpulan umum yang diarahkan pada penyusunan jawaban teoritis terhadap permasalahannya.¹¹

➤ Wawancara

Adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mengadakan komunikasi atau tanya jawab dengan sumber data, dalam hal ini penulis mengadakan wawancara langsung dengan para pihak yang terkait terhadap masalah ini yaitu pimpinan dari Kantor Pertanahan di kota Surakarta atau pihak yang ditunjuk sesuai dengan bidangnya.

6. Analisis Data

Penelitian yang menggunakan metode kualitatif akan menghasilkan data diskriptif analisis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam menggunakan metode kualitatif tidak semata-mata bertujuan

¹¹ Sunggono, Bambang, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Pradnya Paramita, 2003, hal 117

mengungkapkan kebenaran saja tapi juga bertujuan untuk memahami kebenaran tersebut.

F. Sistematika Skripsi

Dalam memudahkan serta memahami pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penelitian tersebut diatas, maka penulis memaparkan rancangan bentuk dan isi dari skripsi, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah
 - 1. Pengertian Pendaftaran Tanah
 - 2. Tata Cara Pendaftaran Tanah

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

4. Obyek Pendaftaran Tanah

B. Tinjauan Umum Mengenai Penerbitan Sertifikat Pengganti

1. Pengertian Sertifikat

2. Pengertian Penerbitan Sertifikat Pengganti

3. Syarat Penerbitan Sertifikat Pengganti

4. Tujuan Penerbitan Sertifikat Pengganti

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik

2. Ciri-Ciri Hak Milik

3. Terjadinya Hak Milik

4. Hapusnya Hak Milik

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak milik
Atas Tanah Karena Hilang di Kantor Pertanahan Kota
Surakarta

2. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Penerbitan
Sertifikat Pengganti Hak milik Atas Tanah Karena Hilang
di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak milik Atas Tanah Karena Hilang di Kantor Pertanahan Kota Surakarta
2. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat pengganti Hak milik Atas Tanah Karena Hilang di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN